

תאריך עדכון: 25/03/2004

מחוז הצפון

נפה - יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 9839/18
 אישור תכנית מס.
 מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק, רדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 תחום שיפוט מוניציפאלי - מגדל העמק
 20/10/04
 לאשר את התכנית.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' ג' / 9839.

חלקה 26 - שינוי ייעוד החלקה משצ"פ לאזור תעשייה, ושינוי קווי בניין בחלקה 27.

1.2 מקום התכנית :

התכנית מתייחסת לאזור התעשייה הצפוני - רמת גבריאל במגדל העמק. התכנית תחול על הקטע המסומן בקו רציף בצבע כחול, על גבי התשריטת המהווה חלק מתכנית זו.

נ.צ. - מזרח :	173250	צפון:	232250
מס' גוש :	חלקות שלמות :	חלקי חלקות :	מגרשים :
17715 (חדש) 17454 (ישן)	24, 26, 27	----	----

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית הוא 12,842.67 מ"ר נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב. התשריטת המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בקנ"מ 1:1250.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.
 קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
 טל': 04-565-8211 פקס: 04-656-0521

יום ומגיש התכנית :

אספן נדל"ן בע"מ
 בית רובינשטיין, לינקולן 20 (קומה 20)
 תל אביב 67134
 טל': 03-5652222 פקס: 03-5652225

עורך התכנית :

רונן פלג - אדריכל ומתכנן ערים
 מס' רשיון: 00033930
 רח' הצפירה 6, חיפה, 32713
 טל': 04-822-3360 פקס: 04-822-3359

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 9839/18
 הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 24.12.04 לחקיק את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס.
 9839/18
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 5314
 מיום 14/7/04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מכורטת: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ בת/ 128 מאושרת .
(בתוקף מתאריך 11/02/1993 ופורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4048 עמ' 1699).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח , תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בין 10 עמודים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
מרץ 1997	עדכון 1
נובמבר 1998	עדכון 2
ספטמבר 2000	עדכון 3
אוגוסט 2003	עדכון 4
מרץ 2004	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-------------------------|---|
| א. שטח לתעשייה | צבע סגול |
| ב. שטח ציבורי פתוח | צבע ירוק |
| ג. דרך קיימת או מאושרת | צבע חום בהיר |
| ד. גבול תכניות שכנות | קו כחול עבה מקווקו |
| ה. גבול תכנית זו | קו רציף עבה בצבע כחול. |
| ו. קו בניין | קו מקוטע עבה בצבע אדום. |
| ז. סמן דרך:
מספר דרך | מספר בתוך רבע עליון של עיגול
המסומן על הדרך , שניהם בצבע
התשריט . |
| רוחב הדרך | מספר בתוך רבע תחתון של עיגול
המסומן על הדרך , שניהם בצבע
התשריט |
| קו בניין | ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול |
| ז. מספר גוש | ספרות בצבע שחור. |

מס' בתוך סוגרים מרובעות, שניהם בצבע שחור.
קו רציף עבה בצבע שחור.

ח. מס' חלקה

ט. גבול חלקה

1.10 טבלת חישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח	
אחוזים	שטח -מ"ר	אחוזים	שטח -מ"ר		
64.48%	8,281.08	54.72%	7,027.61	שטח לתעשייה	חלקה 27
35.52% !	4,561.59	27.86%	3,577.77	שטח לתעשייה	חלקה 24
100.00%	12,842.67	82.58%	10,605.38	סה"כ תעשייה	
---	---	17.42%	2,237.29	שצ"פ	חלקה 26
100.00%	12,842.67	100.00%	12,842.67	סה"כ	

פרק 2 - - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

שינוי ייעוד לחלקה 26 משטח ציבורי פתוח לשטח לצורכי תעשייה.
שינויי בקווי הבניין של חלקה 27.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

התכנית משנה את הגדרות השטח, משטח ציבורי פתוח לשטח למבני תעשייה, מקטינה את קווי הבניין הצידיים של חלקה 27, מוסיפה אחוזי בניה, קובעת תנאים והנחיות לפיתוח ומאפשרת איחוד וחלוקה מחדש של השטח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	ייעוד הקרקע
2,237.29 מ"ר	תוספת שטח לצרכי תעשייה
16,779.67 מ"ק	תוספת נפח בינוי לצרכי תעשייה

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 - שטח לצורכי תעשיה:

מיועד לתעשיות נקיות. כפוף להוראות דיני איכות הסביבה, ולהגבלות על פליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, רעש, פליטות לביוב ופסולת מוצקה, כפי שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לצורך אזורי תעשיה נקיה.

- א. איסור מטרדים: לא תאושר הקמת מפעלים ומתקנים העשויים לגרום למטרדים לשכונות מגורים שבקרבת תכנית זו, תוך התחשבות ברוחות מזרחיות, מערביות וצפוניות. לא תאושר הקמת המפעלים הבאים: תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, עפ"י סעיף 1 הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה (תיקון תשנ"א).
- ב. השפעות 'נילית': בכל השטחים שבתכנית זו לא תותר הקמת מפעלים שפעולתם או תוצרתם רגישים לפליטות שגרתיות או מקריות של מפעל 'נילית' הנמצא ממזרח או מצפון לשטח תכנית זו.
- ג. פליטות לסביבה: לא יוצא היתר עקרוני למיקום מפעל באתר בשטח התכנית ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שנמסרו לתועדה המקומית, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל ולאחר שהתועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המתקן או המבנה בכל דרישות התכנית לאזור שבו יוקם במתקן.
- ד. תסקיר השפעות על הסביבה: התועדה המקומית ומשרד איכות הסביבה יהיו רשאים לדרוש ולהנחות הכנת והצגת תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם, לצורך קבלת החלטה בדבר התאמה של המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד מאתרי התכנית. התועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו בהתקנת מתקנים לשביעות רצונה ועל פי אישור היועץ המחוזי לאיכות הסביבה למניעת או הקטנת מפגעים סביבתיים.
- ה. חניה: החניה במפעל תהיה לפי סעיף 3.3.ג/8 בתכנית זו. במפעלים עתירי חניה (לפי סעיף 8.4 בתקן החניה הארצי) תהיה התועדה רשאית לאשר חניה בשצ"פים בהיקף של עד לרבע ממספר החניות הנדרשים לפי התקן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האיזור (שימושים עיקריים)
	במ'	מס' קומות	סד"כ	לכיסוי	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	תעשייה	ייעוד חלקה		
15 מ'	3	150%	60%	20%	130%	---	150%	מפלס הכניסה	7	7	7	4,561.59	24	גוש: 17454 חלקות: 24, 27	
15 מ'	3	150%	60%	20%	130%	---	150%	מפלס הכניסה	7	7	מזרח- 3.5 מערב- 0	8,281.08	27	תעשייה	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	12,842.67	---	סד"כ	

א. הוראות והנחיות נוספות :

3.3.1 הוראות בניה :

א. תכנית פיתוח המגרש :

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה .
תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים :
שבילי גישה , חניה , שטחי פריקה וטעינה , מערכות ומתקנים של תשתיות : מים , ניקח , טיפול וסילוק שפכים , פסולת , אנרגיה ותקשורת , עיצוב - החזות : תיאור גימור המבנים , גינון , קירות תומכים , גדרות , תאורה ושילוט . התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית .
לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על-פי התכניות המאושרות הנ"ל .

ב. חזית הבינינים וחומרי הציפוי :

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו : החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלופי מזג האוויר . יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה .

ג. מתקני גג , מזגנים וצנרת :

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין . לכן כל המתקנים מסוג אנטנות , מפוחים מאוררים , גנרטורים , מערכות סולריות , ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה . לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות , המתקנים וחומר כיסוי הגג . מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב , צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת .

ד. שילוט ותאורה :

כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה .

3.3.2 תנאים למתן היתר בניה למבני תעשייה להשכרה :

1. א. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים . צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה במידה ויידרשו בעתיד על-פי סוג העסק שיפעל במקום .
ב. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים . במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה . התניה זו תצוין בהיתר הבניה .
2. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול .
3. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה . גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית .

4. בבניין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה ויידרשו כאלו לפי סוג העסקים שיפעלו בבניין. בבניין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בניין שלא יהיה צמוד לפיר כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין בהיתר הבניה.

5. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

6. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבניין.

7. מנופי מטען ("דינצ'ים") במידה ויותקנו, ירוכזו בצד אחד של הבניין ובאופן שתהיה מהם גישה ישירה לשטח פריקה וטעינה הנ"ל. לא תותר התקנתם בחזית הבניין או בכל צד אחר הפונה לרחוב.

8. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

3.3.3. הנחיות סביבתיות :

בנוסף לאמור בסעיף 13 דלעיל יופיעו הפרטים הבאים בתיק הבקשה להיתר בניה (תיק ורוד):

א. כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות למערך הביוב, מערכת הניקוז, למי-גשם ותשטיפים- כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי פסולת, לגידור, לחזית, לגגות ולחניה.

ב. תכנית ביוב מפורטת עם פתרון לטיפול בשפכים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. גינן - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינן של שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרוייקט. שטחים בעלי טיפול נופי, גינן שתילה וירק בתחומי התכנית יהוו לא פחות מ 15% משטח המגרשים.

ד. חזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים בה תוצג ההשתלבות החזותית של הפרוייקט בנוף המקומי.

ה. גדרות - בכל המגרשים הגובלים במגרשים שכנים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, יוקמו ע"י המפעלים גדרות, פרטי הגדרות יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.3.4. הגבלות תברואתיות :

המפעלים יהיו תואמים לרשימת התכליות. אישור משרד הבריאות יינתן עם קביעת המשתכן במבנה הסטנדרטי. כל מפעל המבקש להיכנס לאיזור יגיש בקשה למשרד לאיכות הסביבה ולוועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד משני הגופים יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על - הסביבה) התשמ"ב 1982- המפעל יגיש התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר או השאלון.

טיפול בשפכים במסגרת המגרש ולפי הנחיות משרד הבריאות. על תכנית הביוב, כאמור לעיל, לקבל גם הסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.5 שימוש בקרקעות ובמבנים :

היתר להקמת מבנה/מבנים או לשימוש בקרקע יינתנו בתנאי של עמידה בהוראות הבניה והתכליות המותרות בלבד .

ב. תשתיות :**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האיזורית .

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ :

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזיז לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג. הוראות כלליות :

1. חלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים למצוין בתשריט. (במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים ע"פ סעיפים 121-122 לחוק הת"ב).

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , ע"פ סעיף 143 , תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר את תכנית זו , תשריט לצורכי רישום חאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו . לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו .

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

5. מבנים להריסה : - אין

6. תנאים לכיצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9. עתיקות :- אין

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה .

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע :- אין

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים , יופקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

הועדה המקומית:

בעל הקרקע :

יום התכנית :

עורך התכנית :

אספן נדל"ן בע"מ
רון מלג
אדריכלים, קציים בע"מ